4cLegal

CONSTRUCTION MAGAZINE

1° numero

INTRODUZIONE
di Susanna Tagliapietra

DECRETO MiTE SUI COSTI MASSIMI DEL SUPERBONUS
di Cristina Ancona e Fabrizio Dellachà

LA GARANZIA DI ACCESSO ALLA RETE E LA "CITTÀ CONNESSA": UNO SGUARDO VERSO IL FUTURO
di Alessandro Giaume

LA PROMOZIONE DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO NELL'OTTICA DELLA RIGENERAZIONE URBANA
di Mattia Milanesi

COME SI MUOVE SUL MERCATO IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI PUBBLICI?

Fabrizio Magrì
Partner CBA Studio legale e tributario

Abstract
Ormai da tempo si discute della opportunità di incentivare forme di valorizzazione economica del patrimonio immobiliare pubblico.
Il momento storico è propizio. Non solo l'iniezione di liquidità del Recovery Plan e l'attenzione verso modelli green votati all'efficienza energetica e alla riqualificazione urbana, ma anche l'interesse di investitori privati e delle principali Società di Gestione del Risparmio: tutte condizioni favorevoli al fine di dare una spinta al programma (sia pure ambizioso) di rendere più efficiente e competitivo un comparto immobiliare pubblico da miliardi di euro di valore.

Il cammino verso il traguardo della modernizzazione e, in alcuni casi, del recupero del patrimonio *real estate* pubblicistico è ancora lungo e non privo di insidie. Una domanda sorge, a questo punto spontanea: come si sta muovendo il comparto immobiliare pubblicistico?
Negli ultimi anni, anche alla luce dell'obiettivo di contenimento del debito pubblico, il patrimonio pubblico è stato interessato da numerosi interventi, primi fra tutti quelli relativi alla valorizzazione/dismissione del patrimonio immobiliare.

Il riferimento va innanzitutto, se si considerano gli ultimi decenni, all'art. 26 del D.L. n. 133/2014 con il quale il legislatore nostrano - *"in considerazione dell'eccezionalità della situazione economico-finanziaria del Paese"* – è intervenuto sul tema della valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati riconoscendo valenza di variante urbanistica all'accordo di programma disciplinato dal Testo Unico Enti Locali avente ad oggetto, per l'appunto, il recupero di immobili non utilizzati del patrimonio immobiliare pubblico.

A tale scopo, è previsto che il Comune presenti una proposta di recupero dell'immobile all'Agenzia del demanio che, entro il termine di 30 giorni, è tenuta a valutarla, salvo opponga diversa ipotesi di utilizzo, di valorizzazione o di alienazione.
Più di recente, può citarsi il Piano di cessione di immobili di proprietà pubblica, oltre che delle quote dei fondi immobiliari gestiti da Invimit – la S.G.R. pubblica controllata dal Mef - approvato, in attuazione dell'art. 1, comma 422, della Legge di Bilancio per il 2019, con D.P.C.M. 10.07.2019. Due le linee di azione in cui si è articolato il Piano di cessione:

a) l'alienazione diretta di immobili pubblici sul mercato;
b) l'attivazione di procedure di dismissione di immobili pubblici conferiti a fondi immobiliari o la cessione di quote di fondi immobiliari gestiti da Invimit.

Nell'attuale mutato contesto socio-economico del Paese, risultano maggiormente stringenti e definiti gli obiettivi e le direttive cui i soggetti pubblici dovranno ispirarsi nel fronteggiare la calda tematica delle sorti degli *assets* immobiliari pubblici. Un ruolo da protagonista, anche su questo fronte, è assunto dal PNRR.
La Componente M5C2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" prevede – nell'ambito della Missione 5 "Inclusione e Coesione" – investimenti per 3,30 miliardi in "progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale".
Si va quindi nella direzione di valorizzare la "dimensione sociale" delle politiche urbanistiche e abitative. L'investimento in esame – chiarisce il Piano –, destinato ai Comuni con popolazione superiore a 15.000

abitanti, può riguardare tipologie di azioni quali: la rifunzionalizzazione di aree pubbliche esistenti ai fini di pubblico interesse, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, interventi per la mobilità sostenibile.
L'obiettivo in esame va letto in combinato disposto con l'art. 1, comma 534 della Legge di Bilancio da poco approvata che ha assegnato, per il medesimo scopo suindicato, contributi per investimenti nel limite complessivo di 300 milioni di euro per l'anno 2022 – peraltro - ai comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti che, in forma associata, presentino una popolazione superiore a 15.000 abitanti.
Ancora, nell'ambito della medesima Componente del PNRR, l'intervento delle Città Metropolitane e Piani Urbani Integrati è dedicato alle periferie e prevede una pianificazione urbanistica partecipata, con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili in città *smart* e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabile. Nelle aree metropolitane si potranno realizzare sinergie di pianificazione tra il Comune "principale" ed i Comuni limitrofi più piccoli con l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano ed extra-urbano, colmando *deficit* infrastrutturali e di mobilità.
Le modalità attuative di stanziamento dei fondi sono state individuate con apposito D.M. 6 dicembre 2021 che assegnava ai soggetti pubblici il termine del 7 marzo 2022 per la presentazione delle proposte progettuali.
Sempre nel quadro dei progetti di rigenerazione urbana contemplati nella Missione 5 vi rientra il "Programma innovativo della qualità dell'abitare" con l'obiettivo di realizzare, senza consumo di nuovo suolo, nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità. In tal caso – chiarisce il Piano - la selezione delle proposte di finanziamento avverrà sulla base di indicatori volti a valutare l'impatto ambientale, urbano-territoriale, tecnologico-processuale dei progetti.
Peraltro, seguendo la direttrice della rigenerazione urbana, occorre altresì considerare le risorse stanziate dal Fondo complementare al PNRR, approvato con Decreto Legge n. 59/2021, destinato ad integrare il *plafond* di risorse disponibili al fine di conseguire specifiche finalità del Piano. Il riferimento, per quanto qui di interesse, va all'art. 2, comma 1-bis. lett. c) che prevede risorse - per 70 milioni di euro per l'anno 2022 e 90 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024 - in favore dei Comuni con popolazione tra 50.000 e 250.000 abitanti e dei capoluoghi di provincia con meno di 50.000 abitanti da impiegare in investimenti finalizzati al risanamento urbano, in ossequio agli obiettivi della transizione *green* e della rigenerazione urbana sostenibile, nonché al fine di favorire l'inclusione sociale.
In considerazione della descritta cornice normativa, risulta pertanto chiara la presenza di solidi presupposti per una "rinascita" del patrimonio immobiliare di mano pubblica. Restano, ora, da individuare i progetti (e, correlativamente, i soggetti pubblici) che saranno destinatari dell'iniezione di liquidità del PNRR.

4C LEGAL

4c s.r.l. Corso di Porta Romana, 61
20122 –Milano
Numero Verde: 800136094
www.4clegal.com | info@4clegal.com